

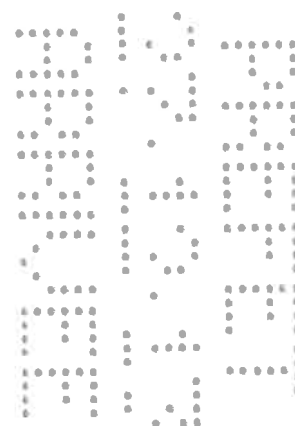
COMMUNE DE DRAP
PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N° 2

RÈGLEMENT

Etabli par C.P.N.U. - décembre 2013
54 rue Rossini - 06000 Nice

PROJET ARRÊTÉ LE : 3 MAI 2012	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2012
ENQUÊTE PUBLIQUE DU 27/08/12 AU 27/09/12	
APPROBATION LE : 29/11/2012	Monsieur le Maire :
MODIFICATIONS	MISES À JOUR :
Modifications n° 2 : 19/12/2013	Mise à jour n°1 : 30/05/2013

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Drap (Alpes-Maritimes).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1. Sont et demeurent applicables au territoire communal sans que cette liste soit limitative :

- les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme,
- le règlement sanitaire départemental,
- les articles L.111-9 et L.111-10 du code de l'Urbanisme (sursis à statuer),
- les articles L.130-1 à L.130-6 du code de l'Urbanisme (coupes et abattages d'arbres et défrichement dans les espaces boisés classés),
- les articles L.421-1 à L.421-8 du code de l'Urbanisme (champ d'application communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables),
- la loi d'orientation de la Ville du 3 juillet 1991.

2. S'ajoutent aux règles édictées par le présent règlement :

- les servitudes d'utilité publique, reportées en annexe,
- la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et ses décrets, arrêtés et circulaires d'application,
- la Loi SRU du 13 décembre 2000 et son décret d'application du 27 mars 2001,
- la directive territoriale d'aménagement approuvée le 2 décembre 2003,
- la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et son décret d'application du 9 juin 2004,
- la loi n° 2005 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement,
- les engagements portés au travers les Lois « Grenelle I et II », la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et la loi n° 201-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, ainsi que les textes réglementaires qui en sont issus.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques n° 3A et 3B.

3.1 - Zones urbaines : les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II. Elles sont au nombre de 6 :

- la zone UA,
- la zone UB avec deux secteurs UBa et UBB, ce dernier comprenant deux sous-secteurs UBB1 et UBB2,
- la zone UC, avec un secteur UCa au quartier de Carlin,
- la zone UD avec trois secteurs UDa, UDb et UDC, le secteur Uda étant composé de deux sous-secteurs Uda1 et Uda2,
- la zone UE avec quatre secteurs UEa, UEb, UEp et UEs, le secteur UEs étant composé de deux sous-secteurs UEs1 et UEs2,
- la zone UZ.

3.2 - Zones à urbaniser ou zones IIAU auxquelles s'applique les dispositions du titre III.

3.3 - Zone agricole ou zone A à laquelle s'applique les dispositions du titre IV.

3.4 - Zone naturelle ou zone N à laquelle s'applique les dispositions du titre V. Elles sont au nombre de deux : la zone naturelle N avec un secteur NI, et la zone d'extraction de matériaux Nc.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus, des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au plan local d'urbanisme sont autorisés dans la mesure où selon l'expression de la jurisprudence, ils ont pour but de rendre le bâtiment plus conforme au plan local d'urbanisme, ou sont neutres par rapport audit plan local d'urbanisme.

S'ils aggravent la non-conformité du bâtiment existant par rapport aux règles définies par le règlement du plan local d'urbanisme, ils sont interdits.

ARTICLE 5 - ZONES DE BRUIT

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 3 juin 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, ne sont pas applicables sur la commune de Drap (arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 27 décembre 1999).

ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUES

6.1 - Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Drap est situé dans une classe de sismicité 4, telle que définie par le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

En conséquence, sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

6.2 - Plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain

Les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain relevant du plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 1999 sont mentionnées aux annexes n° 6.2.3.A et 6.2.3.C du dossier de P.L.U.

6.3 - Plan de prévention des risques naturels d'inondation

Les zones soumises à des risques d'inondation relevant du plan de prévention des risques naturels d'inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 1999 sont mentionnées aux annexes n° 6.2.3.B et 6.2.3.D du dossier de P.L.U.

ARTICLE 7 - PROTECTION DES VALLONS ET DES OUVRAGES HYDRAULIQUES

7.1 – Ouvrages hydrauliques

Les canaux et autres ouvrages hydrauliques doivent être entretenus et préservés de toute urbanisation nouvelle.

Sont autorisés sur ces ouvrages les travaux d'entretien et de gestion usuels; les travaux, installations et équipements d'intérêt général compatibles avec les objectifs d'aménagement d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau, à condition qu'ils n'altèrent qu'un minimum le caractère patrimonial de ces ouvrages.

7.2 – Vallons

Sont autorisés sur les vallons :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments et de ne pas aggraver les risques et leurs effets et de ne pas modifier les sols,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation compatibles avec les objectifs des aménagements d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau,
- les travaux, installations et équipements d'intérêt général ou les piquages de réseaux, ou les traversées par des voies et réseaux, compatibles avec les objectifs d'aménagement d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau, à condition qu'ils n'entraînent que le minimum de perturbation pour l'environnement naturel immédiat du cours d'eau.

Toute autre construction, installation, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à une distance inférieure à 10 mètres de l'axe des vallons.

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS SINISTRES

A l'exclusion des constructions concernées par un emplacement réservé et des constructions situées en zone de risque fort, lorsqu'un immeuble bâti existant dans une zone n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement pour cette zone et qu'il est détruit par un sinistre et constitue une ruine, il peut être reconstruit dans un volume et une emprise au sol au plus identique à son état initial.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I : ZONE UB

Elle concerne des zones denses et comprend deux secteurs :

- UBa correspondant aux zones d'habitat dense du centre-ville,
- UBb pour le quartier de la Condamine, correspondant à l'ancienne Z.A.C, composé de deux sous-secteurs UBb1 et UBb2 de hauteurs différentes.

Le secteur UBa comprend un périmètre d'études édicté au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme:

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visées à l'article UB 2.

1.2 Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UB 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones soumises à des risques d'inondation et de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

En application de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme, dans le secteur UBa, pour tout projet de construction supérieur à 500 m² de surface de plancher à vocation de logements, il sera exigé qu'un minimum de 35% de cette surface de plancher soit affectée à des logements locatifs conventionnés.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération, et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers un exutoire autorisé et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant à la fois l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales et la limitation des débits à évacuer.

De plus, dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toutefois dans ces zones, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. En outre, pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

3 – Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur, ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Dans le secteur UBb, les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur, ou en retrait.

Dans ce même secteur, les constructions seront implantées à une distance minimale de la digue de 3 mètres à compter de la crête, côté rivière, de la digue.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites aboutissant aux voies ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois dans le secteur UBb, les bâtiments peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

2 - Implantation par rapport aux limites de fonds de propriété

Les bâtiments et les piscines doivent s'implanter à une distance des limites de fonds de parcelles au moins égale à 4 mètres.

3 - Dispositions communes aux § 1 et 2

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

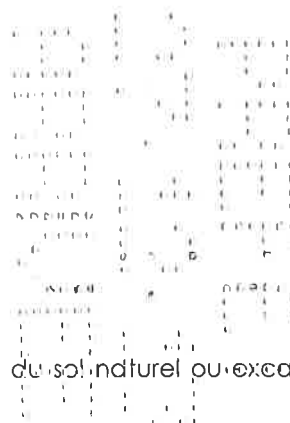
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder :

- 12 mètres dans le secteur UBa,
- 16 mètres dans le sous-secteur UBb1.
- 13 mètres dans le sous-secteur UBb2.



Toutefois dans le secteur UBa la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau de la voie publique jusqu'à l'égout du toit, lorsque :

- le terrain naturel est situé en contre-bas d'un mètre minimum de la voie publique qui le borde,
Et que
- la différence altimétrique entre la voie et le terrain naturel s'observe sur une longueur égale à 50% au minimum de la limite de propriété longeant la voie publique.

Dans ce cas précis, la hauteur frontale (ou différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesuré depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé), ne pourra excéder de plus de 4 mètres la hauteur maximale autorisée en UBa.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, une hauteur supérieure de 3 mètres est admise.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur fixée ci-dessus, relative aux ouvrages installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

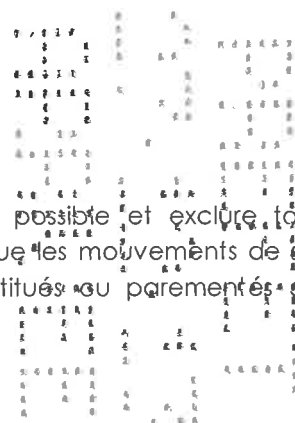
ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'architecture contemporaine est autorisée.

1 - Les constructions

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.



2 - Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis le sol jusqu'à l'égout du toit jusqu'à une hauteur de 9 mètres, à l'exception des façades des constructions à usage d'équipement public qui pourront présenter plusieurs aplombs.

Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les caissons lumineux sont interdits.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

3 - Les ouvertures

La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Lors de la construction ou la rénovation de bâtiments publics, les ouvertures pourront être plus larges que hautes.

Les baies devront être obturées par des volets. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront en bois de préférence, exceptionnellement en PVC.

4 - Les toitures

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes en harmonie de couleur avec les toitures anciennes. Elles seront à une ou deux pentes (gouttereau sur rue), trois pentes maximum pour les bâtiments publics.

La pose sur plaque ondulée en fibro-ciment (de couvert et de courant) est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

Les structures métalliques pourront être utilisées en couverture sur les bâtiments publics.

Les toitures terrasses sont autorisées.

5 - Les superstructures

Les cheminées (conduit de fumé ou de ventilation) et les superstructures non techniques sont autorisées au-delà du plan de toiture. Elles ne doivent pas excéder 2,20 mètres de hauteur.

6 - Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

7 - Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

8 - Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans la composition architecturale.

9 - Les compteurs EDF - GDF - EAU

Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

10 - Les gouttières

Les gouttières devront être en zinc ou en cuivre.

11 - Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

Les brises vues sont interdits.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, (y compris pour les « deux-roues »), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est notamment exigé à cet effet :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement, et 1 place deux-roues par logement,
- pour les constructions à usage de bureau et de services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, et 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, et 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de vente,
- pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, et 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels, 1 place pour 20 m² de surface de plancher,
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements scolaires : 1 place par classe,
- pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour huit personnes pouvant être accueillies,
- pour les établissements hospitaliers et sanitaires, une place de stationnement pour trois lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain.

Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Tout arbre situé à moins de trois mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Dans les espaces plantés ou oliveraies à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques, toute construction est interdite. Seuls des accès pourront être réalisés, sous réserve que leurs impacts paysagers soient extrêmement limités.

Les alignements d'arbres figurant au plan de zonage n°3B sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

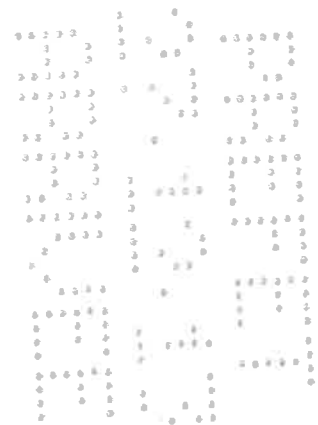
ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 2.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBb, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions à usage d'équipements scolaires.



CHAPITRE III : ZONE UC

Elle concerne les zones d'habitat groupé et comprend un secteur UCa correspondant aux espaces proches de la future promenade du Paillon.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole, y compris les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UC 2,

1.2 Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UC 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones soumises à des risques d'inondation et de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers un exutoire autorisé et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant à la fois l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales et la limitation des débits à évacuer.

De plus, dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toutefois dans ces zones, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. En outre, pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

3 – Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou à une distance au moins égale à 4 mètres en UC et à 3 mètres en UCa.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les garages peuvent être implantés :

- à 2 mètres en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut-être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45 °.
- à l'alignement des voies, lorsqu'ils sont édifiés en contre-bas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter en limites séparatives aboutissant aux voies ou à une distance de 4 mètres minimum en UC et à 3 mètres en UCa.

Les bâtiments doivent s'implanter à 4 mètres des limites séparatives de fond de parcelle.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (y compris les bassins, plans d'eau, piscines ou parties de piscines, dont les murs d'encuvement dépassent 0,70 mètres au-dessus du sol naturel ou excavé) ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Cette disposition est sans objet pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder :

- 9 mètres en UC,
- 7 mètres en UCa.

La hauteur des clôtures mur bahut compris ne devra pas excéder 2 mètres.

Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur fixée ci-dessus, relative aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les soutènements seront réalisés en pierre sèche ou en enrochements.

1 - Capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou intégrés au sol entourés de végétaux.

2 - Les clôtures

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels. Les brises vues sont interdits.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement et pour les engins à deux roues, une place pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les murs de restanque doivent être préservés ou reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage ...).

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain.

Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

Dans les espaces plantés ou oliveraies à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques, toute construction est interdite. Seuls des accès pourront être réalisés, sous réserve que leurs impacts paysagers soient extrêmement limités.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts. Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert.

Un minimum de 30% de la superficie de l'unité foncière sera traité en pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé :

- à 0,50 en UC,
- 0,70 en UCa.

